

The background image shows a street scene in Lissone, Italy. A person wearing a dark hooded jacket is riding a bicycle in the foreground, slightly out of focus. Behind them is a long, two-story building with a light-colored facade and several windows. Some windows have white grilles. To the right, there is a public information board or notice board. The overall scene is in a slightly desaturated, muted color palette.

Atlante della rigenerazione urbana

IL CASO DI LISSONE

RIGENERAZIONE URBANA DELL'EX CPS

Massimo Rossati

Assessore urbanistica, Edilizia Privata

Mobilità e Viabilità, SUAP

Ambiente e Parchi

Città di Lissone

4 Giugno 2025

Lissone: IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

Abitanti 47 k

Superficie 9,30 km²

Densità 5.953 ab./km²

Consumo suolo: 71,43 %

Interessato dalla SS 36 e futura Pedemontana

1° comune più urbanizzato in Lombardia

5° comune più urbanizzato d'Italia

Le poche aree libere sono inserite nel **PLIS del Gru.Bria.**

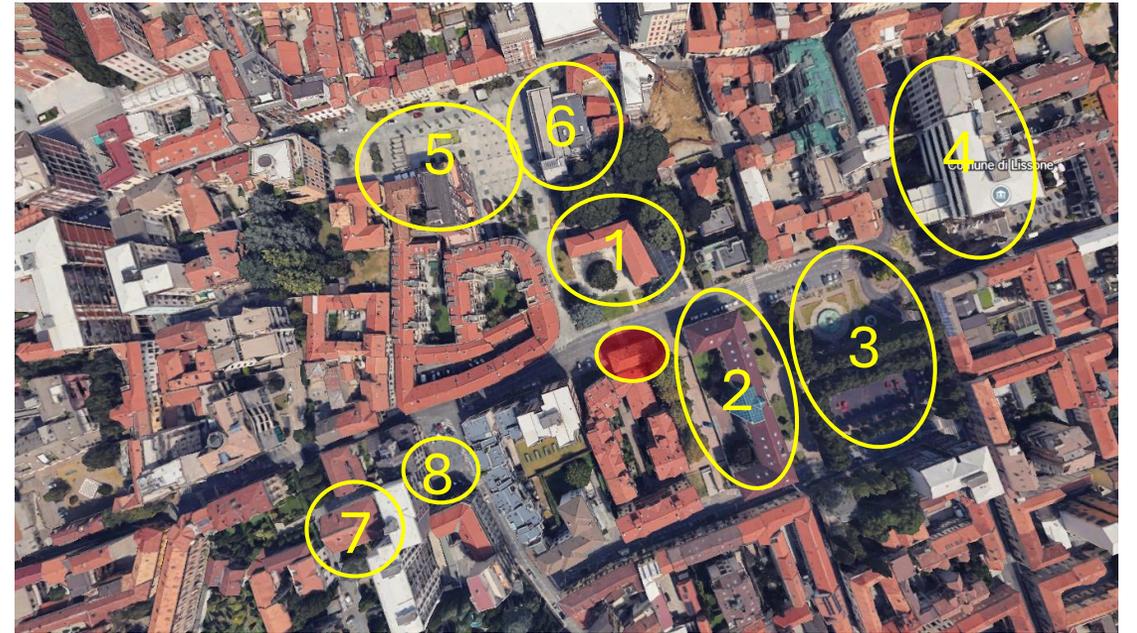
Nel PGT in fase di adeguamento alla Lr. 31/2014 obiettivo prioritario è quello di puntare sulla **RIGENERAZIONE URBANA.**

Molteplici progetti di cui all'art. 40 Bis della Lr 12/2005 smi.

Riqualficazione del Palazzo del Mobile



- (1) Villa Candiani-Magatti (oggetto di riqualificazione)
- (2) Biblioteca Comunale
- (3) Parco di Piazza IV novembre (oggetto di recente riqualificazione)
- (4) Municipio
- (5) Piazza Libertà (oggetto di recente riqualificazione)
- (6) Palazzo Terragni
- (7) Villa Baldironi Reati (oggetto di recente riqualificazione)



Prossima riqualificazione di Piazza Garibaldi **(8)**:

Ampliamento della zona 30 Km/h a tutto il centro storico

"Interventi finalizzati all'avvio di processi di rigenerazione urbana". Bando RL 2021

L'edificio è localizzato nel centro della città di Lissone lungo la via Garibaldi al civico n.28.

Ha ospitato nel corso degli anni la sede della Polizia Locale, alcuni uffici della cultura e successivamente il Centro Psico-Sociale (CPS) della ASL (oggi ASST) di Monza. Da alcuni anni risulta dismesso e in disuso.

La riqualificazione prevede la realizzazione di un:

Centro di Aggregazione e di Socializzazione Giovanile - CAG

L'offerta di questi spazi riguarda la generalità dei giovani e degli adolescenti al fine di offrire opportunità di impegno e utilizzo del tempo libero, contenuti formativi e socializzanti e prevenire la devianza giovanile. Questo tipo di attività è prevista tutti i pomeriggi e le sere senza restrizioni particolari di orario.



Centro Ricreativo Diurno per minori (CRD)

L'offerta di questi spazi è relativa ad attività ricreative, di tempo libero e socializzazione ai minori (da 3 a 16 anni) nel periodo di chiusura delle attività scolastiche in un luogo protetto di educazione e socializzazione per prevenire l'emarginazione e il disagio sociale.

Servizio Educativo Diurno (SED) – Tipologia Centro Diurno Educativo (CDE)

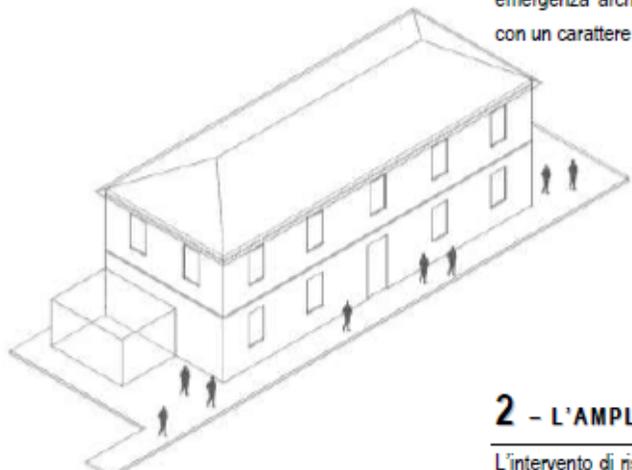
L'offerta di questi spazi è relativa ad una utenza dai 6 ai 18 anni, fino a un massimo di 35 minori contemporaneamente presenti e con un'apertura maggiore di 20 h/settimanali.

Sviluppare un ulteriore piano da destinarsi interamente a “centro Educativo Diurno” per minori con i seguenti obiettivi:

SLP complessiva
abitabile mq 359,40

1 - LO STATO DI FATTO

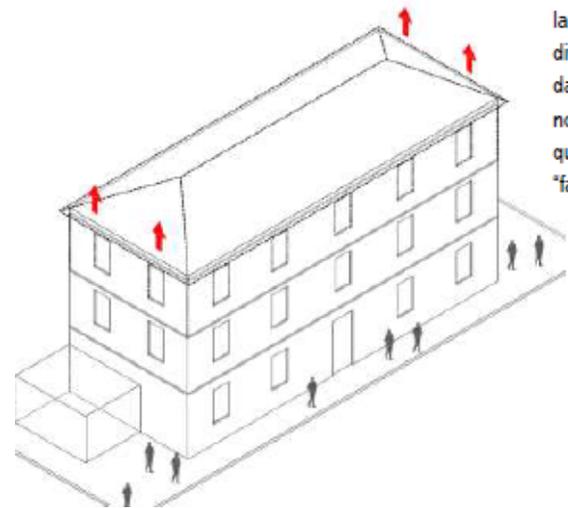
Un edificio dei primi del '900 che nel corso degli anni ha ospitato funzioni diversificate, dismesso e di cui l'Amministrazione Comunale necessita il recupero. E' inserito nel contesto del centro urbano pur non rappresentando una emergenza architettonica all'interno del panorama cittadino, con un carattere decisamente "informale"



2 - L'AMPLIAMENTO

L'intervento di ristrutturazione pone tra gli altri obiettivi anche la possibilità di ampliare le superfici funzionali; possibilità che diviene necessità a fine di disporre di un intero nuovo piano da destinare a ulteriori funzioni per incrementare notevolmente in rapporto costi benefici dell'intervento e la qualità architettonica del complesso, evitando la soluzione del "falso storico".

Sopraelevazione
dell'immobile di 1 piano

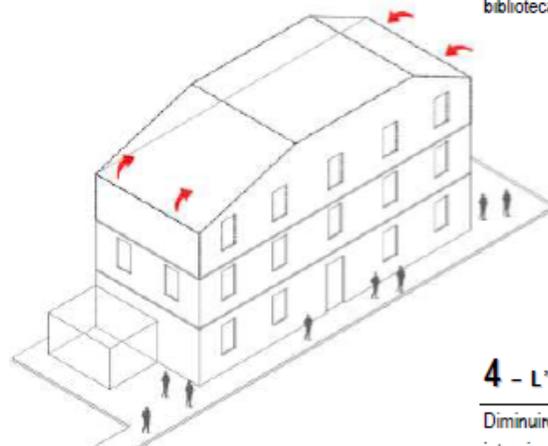


3 - L'INTERVENTO SUL VOLUME DI AMPLIAMENTO

Uniformare pareti e copertura con l'intento di ridurre l'impatto architettonico del piano aggiuntivo cercando di armonizzare il progetto nel suo insieme; un nuovo organismo edilizio equilibrato nelle sue geometrie e nel rapporto con il contesto; al fine di evitare il fuori scala.

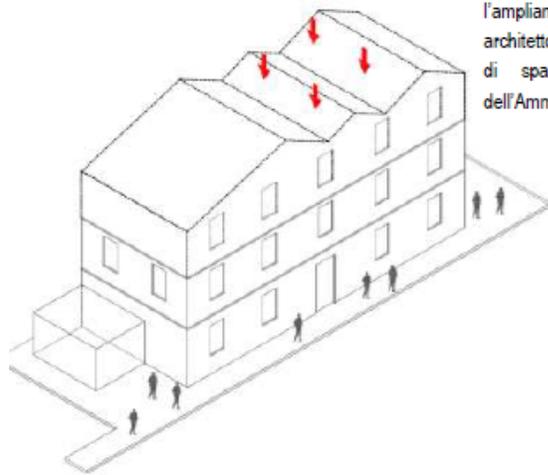
Un nuovo volume in corretto rapporto con l'adiacente biblioteca e con la prospiciente Villa Candiani-Magatti.

Armonizzazione del
nuovo volume



4 - L'ARMONIZZAZIONE DEL VOLUME

Diminuire l'impatto della copertura inserendo due impluvi interni che ne rendono ancora meno impattante l'ampliamento, soprattutto in altezza, snellendo l'impatto architettonico del nuovo volume; il richiamo alla sua funzione di spazio socio educativo secondo le intenzioni dell'Amministrazione Comunale.



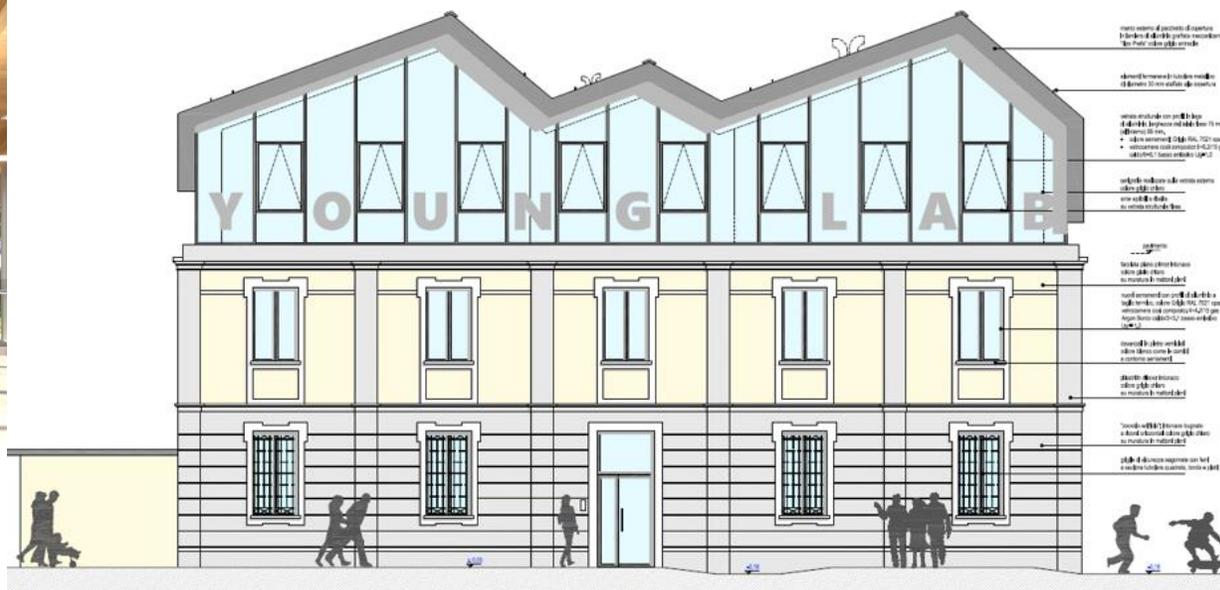
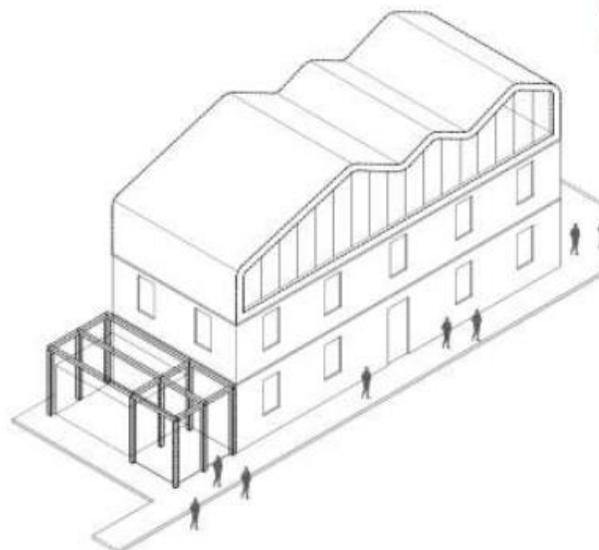
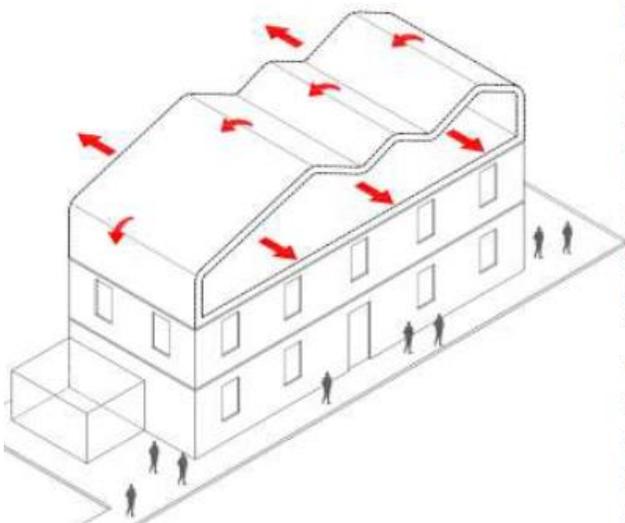
5 -II VOLUME E GLI SPAZI INTERNI IN RAPPORTO AL CONTESTO

L'armonizzazione della copertura che viene accentuata, andando a creare un unico elemento indistinto tra facciata e copertura.

Lo svuotamento del volume lungo i prospetti principali lo rende permeabile al contesto, un organismo "aperto" alla città con l'intento di "diffondere cultura" e che invogli la popolazione alla partecipazione.

La facciata completamente vetrata ne riduce l'impatto visivo. "L'attacco" della copertura sui prospetti est e ovest viene vetrato con il fine di rendere la copertura più eterea e leggera in appoggio al sottostante edificio che rimane "integro" nel suo fronte verso la città.

L'intento di "innalzare la qualità architettonica" dell'edificio nel suo complesso, al fine di contribuire con questo piccolo edificio a innalzare per quanto possibile la qualità architettonica del contesto stesso.



Facciate completamente vetrate

OPERE DI RIQUALIFICAZIONE DELL'IMMOBILE "EX POLIZIA LOCALE / EX CPS" IN VIA GARIBALDI A LISSONE			
QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO			
Progetto Esecutivo - ai sensi allegato I.7 sez. III - D.Lgs 36/2023			
A	Opere e lavorazioni		
A1	Allestimento di cantiere	€	63 535,30
A2	Demolizioni e Rimozioni	€	91 155,66
A3	Strutture Portanti	€	298 242,77
A4	Ascensore	€	31 030,16
A5	Costruzioni:opere interne	€	95 634,06
A6	Costruzioni: facciate esterne	€	38 417,39
A7	Serramenti	€	256 631,08
A8	Manto di copertura	€	79 071,79
A9	Finiture interne	€	75 932,95
A10	Impianto idrico sanitario	€	36 315,21
A11	Impianto termico	€	140 055,49
A12	Impianto elettrico	€	85 255,76
A13	Assistenze Impiantistiche	€	24 276,83
A14	Sistemazioni esterne	€	17 062,99
	<i>sommario</i>	€	1 332 617,44
A1-A14	Importo lavori a base d'asta (importo negoziabile)	€	1 016 223,19
	Costi della Manodopera (non soggetti a ribasso)	€	316 394,25
	Costi della Sicurezza (non soggetti a ribasso)	€	9 025,68
A	Importo complessivo lavori a base di gara (A1+A2)	€	1 341 643,12
B	Somme a disposizione		
B1	imprevisti	€	31 076,19
B2	allacciamenti	€	2 000,00
B3	accantonamento per revisione prezzi (1,5% di A)	€	20 124,65
B4	accantonamento di cui all'art.113 d.Lgs 50/2016 (2% di A)	€	26 832,86
B5	IVA sui lavori (10 % di A)	€	134 164,31
B6	spese tecniche: progetto Def Ese_1° incarico - Bianchi	€	12 168,00
B7	spese tecniche: progetto Def Ese_1° incarico - Banfi	€	12 168,00
B8	spese tecniche: progetto Def Ese_1° incarico - Gioia	€	5 752,16
B9	spese tecniche: integrazione Incarico progetto Def Ese + DL + CSP - Bianchi	€	47 674,64
B10	spese tecniche: integrazione Incarico progetto Def Ese + DL - Banfi	€	24 830,54
B11	spese tecniche: integrazione Incarico progetto Def Ese + DL - Gioia	€	26 816,99
B12	spese tecniche: Coordinamento Sicurezza in fase di Esecuzione	€	12 368,33
B13	spese tecniche: Geologo	€	2 193,23
B14	spese tecniche: Collaudo strutture	€	2 009,62
B15	spese tecniche: Analisi Acustiche	€	3 000,00
B16	spese tecniche: Validatore	€	12 818,28
B17	spese tecniche: Collaudo Tecnico Amministrativo	€	2 692,24
B18	spese tecniche: Cassa Nazionale Architetti 4% (su B6 / B17 - B7 - B10)	€	5 099,74
B19	spese tecniche: Cassa Nazionale Periti 5% (su B7 e B10)	€	1 849,93
B20	spese tecniche: IVA 22% (su B6 - B17)	€	37 717,17
B	Importo complessivo somme a disposizione (B1/B20)	€	423 356,88
C	TOTALE QUADRO ECONOMICO (A+B)	€	1 765 000,00

Contributo di Regione Lombardia pari a 500.000 euro su un quadro economico di 1.765.000 euro.



Ultimo aspetto riguardante l'applicazione dell'art. 40 Bis